

16 ottobre 2020 12:57

Il Condominio. Delibera condominiale annullata e adempimenti dell'amministratore

di [Laura Cecchini](#)



La Riforma del Condominio (legge n.220/2012) ha apportato delle novità in tema di impugnazione delle delibere come emerge dalla lettura della norma di riferimento di cui all'art. 1137 Cod. Civ. In proposito è utile rammentare che, in caso di vizio che comporti l'annullabilità della delibera, sono legittimati a promuovere impugnazione, entro il termine perentorio di trenta giorni dalla conoscenza della stessa, non solo coloro che hanno espresso voto contrario o erano assenti, ma anche gli astenuti. Al contempo, è stato espressamente previsto che l'avvenuta presentazione dell'istanza di sospensione, qualora depositata in via cautelate prima della impugnazione, non interrompe il suddetto termine. Sotto tale profilo, occorre ricordare che, dalla sua adozione, la delibera è immediatamente esecutiva, ovvero vincolante per tutti i condomini.

Pertanto, in assenza di un provvedimento di sospensione, nel caso in cui, a titolo meramente esemplificativo, siano state deliberate spese, errando nel piano di riparto o, addirittura, imputandole ingiustamente, nelle more del giudizio di impugnazione, il condomino che si è attivato in difesa dei suoi diritti, ritenendosi leso, sarà tenuto al pagamento.

Che cosa accade, quindi, se poi la delibera viene annullata dal Giudice?

Impugnazione delibera e pronuncia di annullamento

La sentenza di annullamento ha natura costitutiva ed efficacia retroattiva, motivo per cui rende priva di effetti la delibera condominiale oggetto di impugnazione sino dalla sua adozione, disponendo la rimozione di tutti gli effetti nel frattempo prodotti.

Sotto tale profilo, occorre rilevare che il Giudice non è chiamato a sostituire la delibera ma, diversamente, con il provvedimento emesso, determinerà e detterà i criteri e/o le prescrizioni da attendere per l'adozione di una valida. E' agevole comprendere come la decisione resa dovrà contare una compiuta motivazione dei vizi in virtù dei quali la delibera è stata sanzionata con l'annullamento, attuando la cosiddetta tutela "demolitoria" di cui all'art. 1137 Cod. Civ., anche al fine di valutare un eventuale appello della pronuncia.

In conseguenza, è indubbio come, a seguito di detta statuizione, si renda necessario, per una corretta amministrazione e gestione del condominio, predisporre e prevedere una serie di adempimenti di cui è interessato l'amministratore.

Impugnazione delibera, annullamento e adempimenti Amministratore

Premesso quanto sopra, è confacente precisare che, all'indomani della sentenza, secondo il disposto di cui all'art. 1130 comma VII Cod. Civ., l'amministratore è tenuto ad aggiornare il registro dei verbali delle assemblee evidenziando, sul corrispondente verbale, la pronuncia di annullamento attestante l'impossibilità di darvi esecuzione.

Tale adempimento è essenziale in quanto la sentenza di annullamento spiega i suoi effetti nei confronti di tutti i condomini ex tunc, in rispondenza al principio dettato in materia di diritto societario di cui al disposto ex art. 2377 Cod. Civ, applicabile in via analogica in ambito condominiale (Cass. civ.n. 852/2000; Cass. Civ. n.2007/2017). Ne deriva, che a seguito dell'intervenuta sentenza di annullamento, come previsto ex art. 2377, comma VII, Cod. Civ., dovranno essere assunti i necessari provvedimenti dall'amministratore e, altresì, dall'assemblea dei condomini.

In ragione di ciò, l'amministratore dovrà informare i condomini mediante una tempestiva convocazione della assemblea per (i) valutare di proporre impugnazione verso la statuizione resa, e per (ii) adottare una nuova

delibera, in aderenza ai principi e norme richiamati nella motivazione e dispositivo della sentenza, sostituendo di tal guisa la delibera invalida.

Per meglio comprendere, in concreto, la situazione che può profilarsi, è appropriato riportare alcuni esempi.

Nel caso di annullamento di delibera relativa alla modifica delle tabelle millesimali, se in pendenza di giudizio non è stata ripartita alcuna spesa, torneranno in vigore le precedenti già esistenti.

Diversamente, se la sentenza riconosce, ad esempio, un errore di imputazione nel piano di riparto di spese di manutenzione straordinaria, e le singole quote siano state versate, dovrà essere assunta una delibera ove sia attuato il criterio di suddivisione indicato in sentenza con rideterminazione delle stesse.

Nel caso di intervenuto pagamento, nel corso della causa, delle somme richieste, anche a seguito di procedimento monitorio (decreto ingiuntivo), sarà indispensabile, quindi, assumere una nuova delibera, in conseguenza della quale l'amministratore dovrà procedere anche alla restituzione delle somme versate dal condomino la cui impugnazione è stata accolta.

Non è raro, però, che il danno subito dal condomino vada oltre il contenuto della delibera oggetto di impugnazione. Pensiamo all'ipotesi in cui, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, inerente il pagamento di spese riconosciute non dovute, per l'intero o in parte, il condominio abbia eseguito un pignoramento mobiliare o presso terzi contro il condomino.

E' palese che, nelle situazioni sopra illustrate, il pregiudizio subito dal singolo condomino non si esaurisce, ovvero si risolve, con la mera sostituzione della delibera e restituzione degli importi versati integralmente o in eccedenza, potendo insorgere anche il diritto al risarcimento ex art. 2043 Cod. Civ. se tale situazione ha determinato un quanto mai verosimile ulteriore pregiudizio.

Sul punto, non possiamo ignorare che la delibera del condominio può integrare un fatto e/o circostanza idonea, potenzialmente, ad arrecare un danno ulteriore, che non trova ragionevolmente soddisfazione con la sola modificata della stessa in considerazione degli effetti spiegati nel tempo, dalla sua adozione sino all'esito del giudizio.

L'insorgenza di un danno di natura extracontrattuale, potrà verificarsi anche nel caso in cui, la delibera adottata dal condominio, abbia comportato una illegittima compromissione dei diritti del singolo condomino su una parte comune, privandolo, ad esempio del diritto al godimento della stessa.

In questa fattispecie, peraltro, la Corte di Cassazione (sentenza n. 23076/2018) ha ravvisato che la pretesa risarcitoria del singolo condomino non è correlata, unicamente alla impugnazione della delibera, ma può essere esplicitata anche in un'azione autonoma.

Sulla scorta delle argomentazioni svolte, possiamo concludere che, qualora vi sia stata pronuncia di annullamento di una delibera, è compito dell'amministratore provvedere, primariamente e celermente, alla convocazione della assemblea condominiale ed ivi anche valutare e suggerire la soluzione più appropriata da assumere, secondo i dettami espressi dal Giudice della sentenza, ritenute anche le possibili ulteriori conseguenze che da essa possono derivare.

(articolo pubblicato su Condominioweb.com)

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

[La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)